



Département des Bouches du
Rhône
Commune de
Ventabren

Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation

Annexe n°1 : Etude d'entrées de ville

PROCEDURES

Plan d'Occupation des Sols (POS)	Approbation par DCM le 23 septembre 1983
Révision POS	Approbation par DCM le 29 mai 2000
Plan Local d'Urbanisme (PLU)	Approbation par DCM le 1 ^{er} Juillet 2009
Modification PLU n°1	Approbation par DCM le 27 juillet 2011
Révision du PLU	Arrêt par DCM le 31 janvier 2017
	Approbation par DCM le 11 décembre 2017

Sommaire

Préambule	2
Objet de l'étude.....	4
Site n°1 : La ZAC de l'Héritière	6
Le carrefour de la RD10 et de la RD64 : la polarité commerciale de l'Intermarché.....	6
La prise en compte des nuisances.....	8
La prise en compte de la sécurité.....	9
La prise en compte architecturale.....	11
La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages	12
Site n°2 : Site des Gourgoulons, secteur de mixité sociale (SMS)	14
La continuité nord de la ZAC de l'Héritière	14
La prise en compte des nuisances.....	15
La prise en compte de la sécurité.....	16
La prise en compte architecturale.....	16
La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages	17
Site n°3 : Vigne Longue, secteur d'OAP	18
Une position stratégique au carrefour de la RD10 et de la RD64A.....	18
La prise en compte des nuisances.....	20
La prise en compte de la sécurité.....	21
La prise en compte architecturale.....	22
La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages	22
Site n°4 : Zone d'activités économiques de Château Blanc	24
Un unique espace communal exclusivement dédié aux activités économiques.....	24
La prise en compte des nuisances.....	26
La prise en compte de la sécurité.....	27
La prise en compte architecturale.....	29
La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages	31

Préambule

Contexte règlementaire et législatif

La législation relative à la protection de l'environnement a été renforcée par la loi Barnier du 2 février 1995. Un des objectifs de cette loi est d'éviter les désordres urbains le long des voies routières et autoroutières, et l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation des espaces situés aux abords de ces infrastructures routières doit être particulièrement étudiée, justifiée et motivée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité des paysages et de l'urbanisme.

L'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme stipule que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *Aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

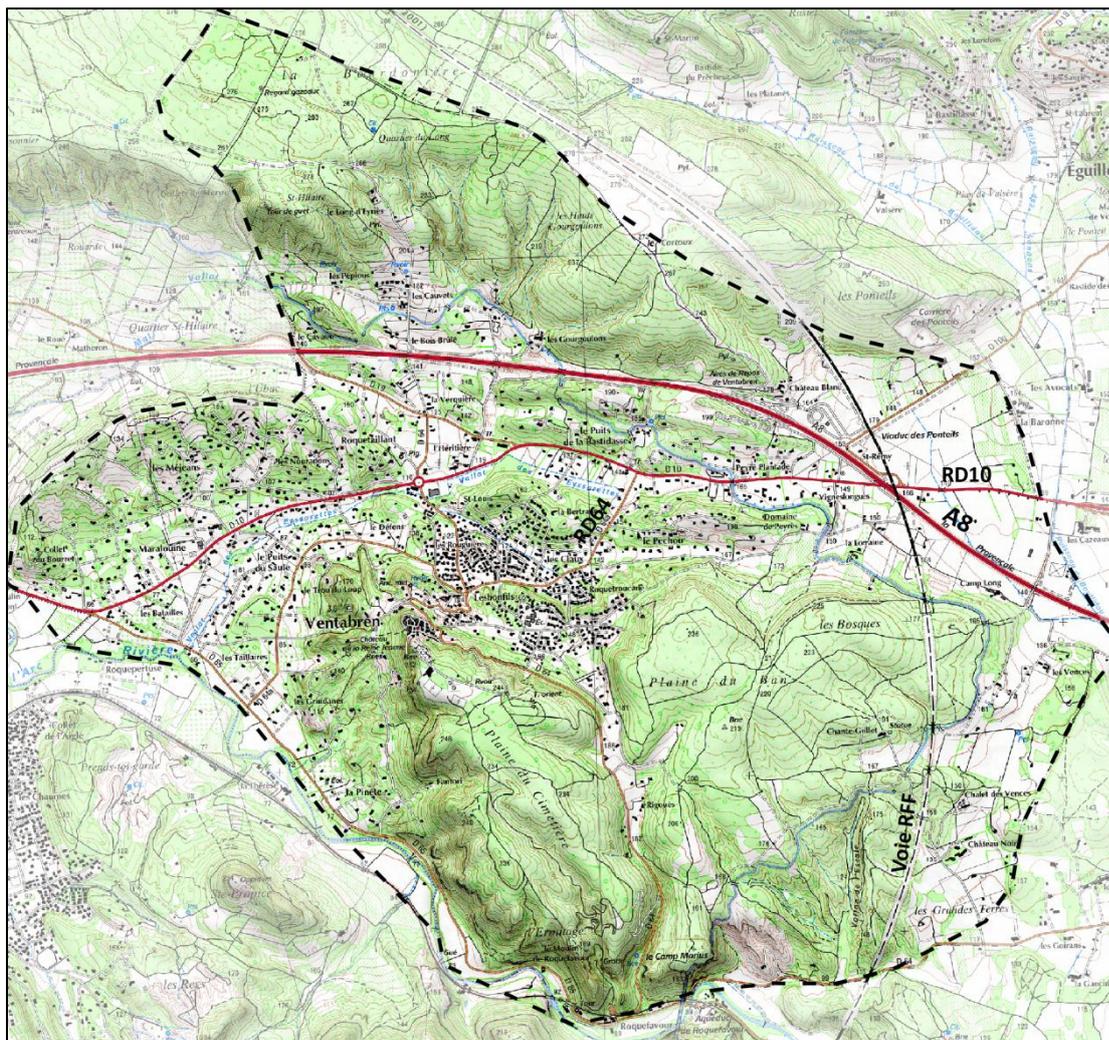
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Contexte communal

Sur la commune de Ventabren, deux voies sont concernées par le classement Loi Barnier au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme :

- **A8** : bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie ;
- **RD10** : bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Ainsi, parallèlement à la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Ventabren a souhaité revoir la servitude loi Barnier au regard de l'évolution des espaces urbanisés et de ses projets.



Principales infrastructures routières de Ventabren

Par ailleurs, plusieurs voies ont été classées comme voies bruyantes sur le territoire communal, par arrêté préfectoral en date du 19 mai 2016.

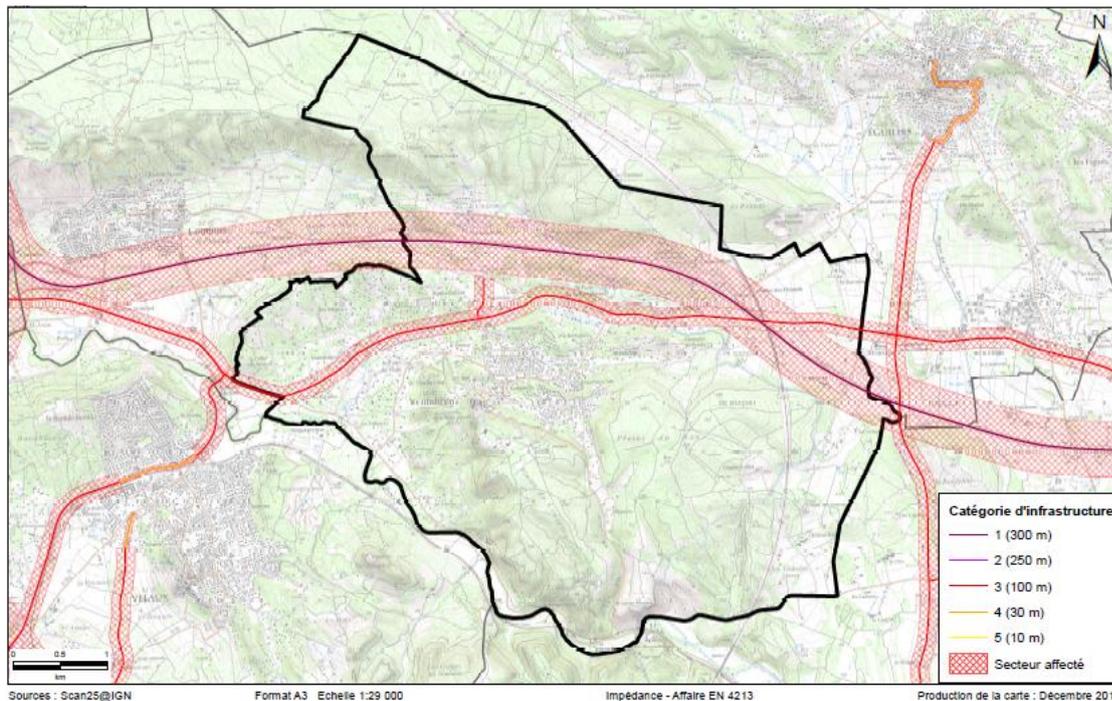
Ainsi, sont reconnues sur le territoire de la commune, les voies bruyantes suivantes :

- voie de catégorie 1 : autoroute A8 (tronçon A8-16)
- voie de catégorie 2 : ligne TGV
- voie de catégorie 3 :
 - o RD10 (tronçon D10-17)
 - o D54 (tronçon D64-5)

Lorsqu'une construction à usage d'habitation, est prévue à moins de :

- 300 mètres du bord extérieur d'une voie de catégorie 1,
- 250 m du bord d'une voie de catégorie 2,
- 100 mètres du bord d'une voie de catégorie 3,

Il convient de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983 et le 30 mai 1996) relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.



Classement sonore des infrastructures routières

Objet de l'étude

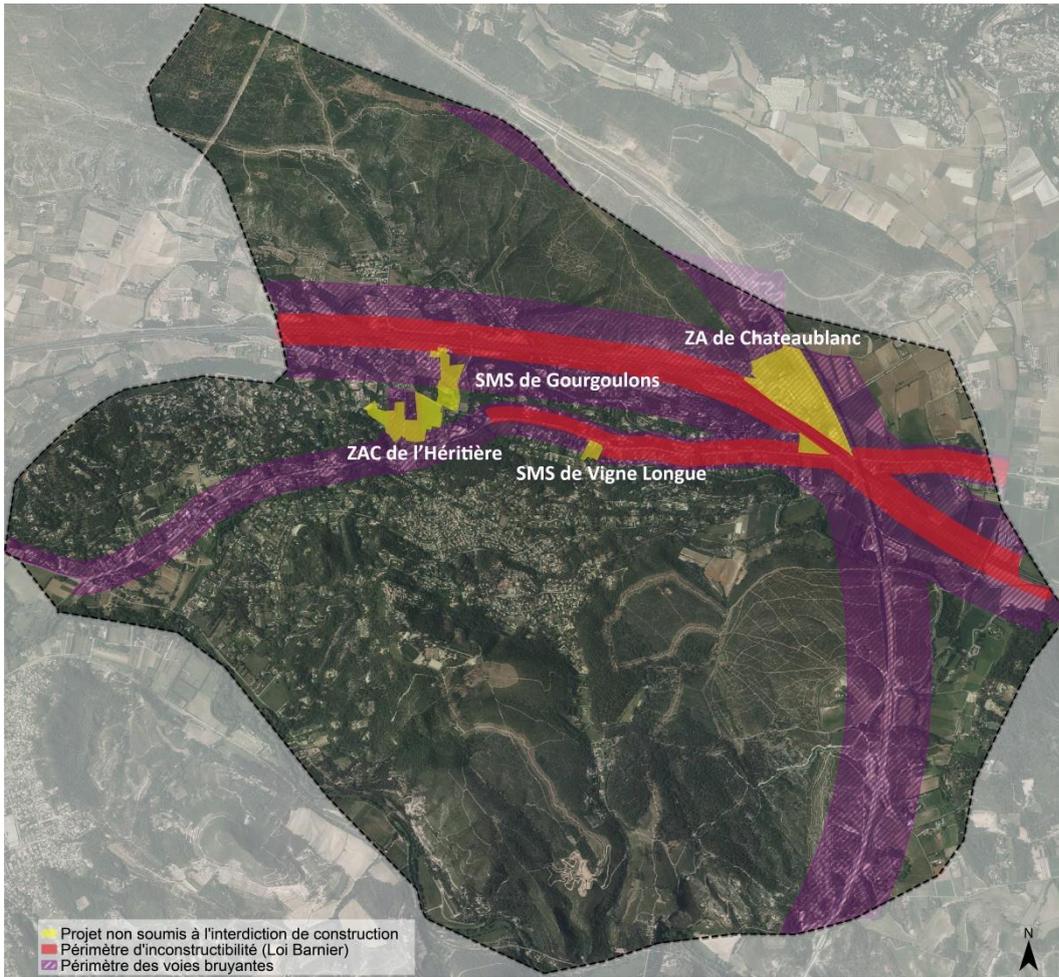
Les orientations d'aménagement définies par la commune répondent à une volonté de conserver la qualité paysagère existante autour de ces axes routiers, particulièrement en entrée de ville, tout en continuant à se développer.

La présente étude a pour but de définir les modalités d'urbanisation des projets nécessitant une diminution ou une suppression du périmètre d'inconstructibilité en les justifiant et motivant au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

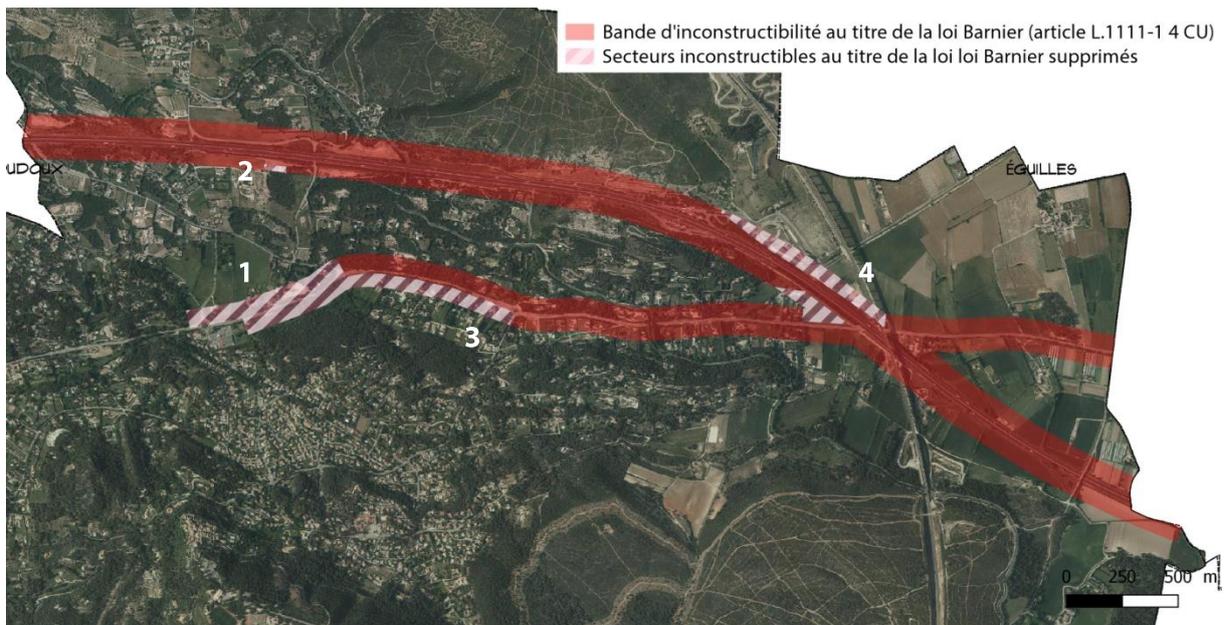
Le périmètre d'inconstructibilité a été levé à partir du secteur de l'Héritière jusqu'à la limite Ouest de la commune, le long de la RD10, car il s'agit d'une zone déjà urbanisée.

Cette dérogation concerne également les projets suivants :

1. La ZAC de l'Héritière ;
2. Le secteur de mixité sociale des Gourgoulons nord ;
3. L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Vigne Longue ;
4. La Zone d'activités économiques de Château Blanc.

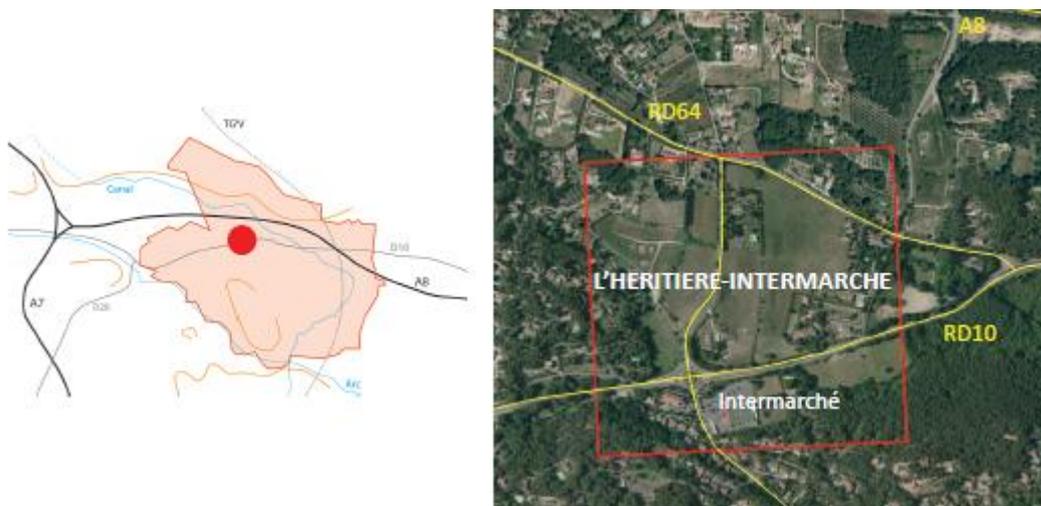


Projets nécessitant une dérogation de l'interdiction de construction



Bandes inconstructibles de la loi Barnier supprimées

Site n°1 : La ZAC de l'Héritière



Le carrefour de la RD10 et de la RD64: la polarité commerciale de l'Intermarché



L'urbanisation du site sera réalisée en grande partie dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui couvre une dizaine d'hectares. L'aménagement des parcelles non bâties sera engagé dans une première phase opérationnelle.

Les parcelles hors ZAC à la fois bâties et impactées par la zone non aedificandi Loi Barnier en bordure de la RD10 seront aménagées dans une seconde phase opérationnelle. Le projet consiste à répondre aux besoins de logements de la ville tout en conservant une cohérence urbaine et garantissant la qualité du cadre de vie.

L'aménagement du quartier devra dès lors :

- Proposer une gamme diversifiée de logements ;
- Réaliser des services de proximité ;
- Développer des équipements publics ;
- Créer une Mairie Annexe pour faciliter l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

De par sa position géographique, ce secteur est impacté par l'interdiction de construction liée à l'axe de la RD10 classé au titre de l'article L.111-1-4 du C.U. en entrée de ville qui imposent une marge de recul de 75 mètres.

Cette interdiction a été suspendue environ 300 mètres à l'Est de la ZAC car la zone est considérée comme urbanisée. De plus le projet se situe en dent creuse et représente un enjeu de densification.

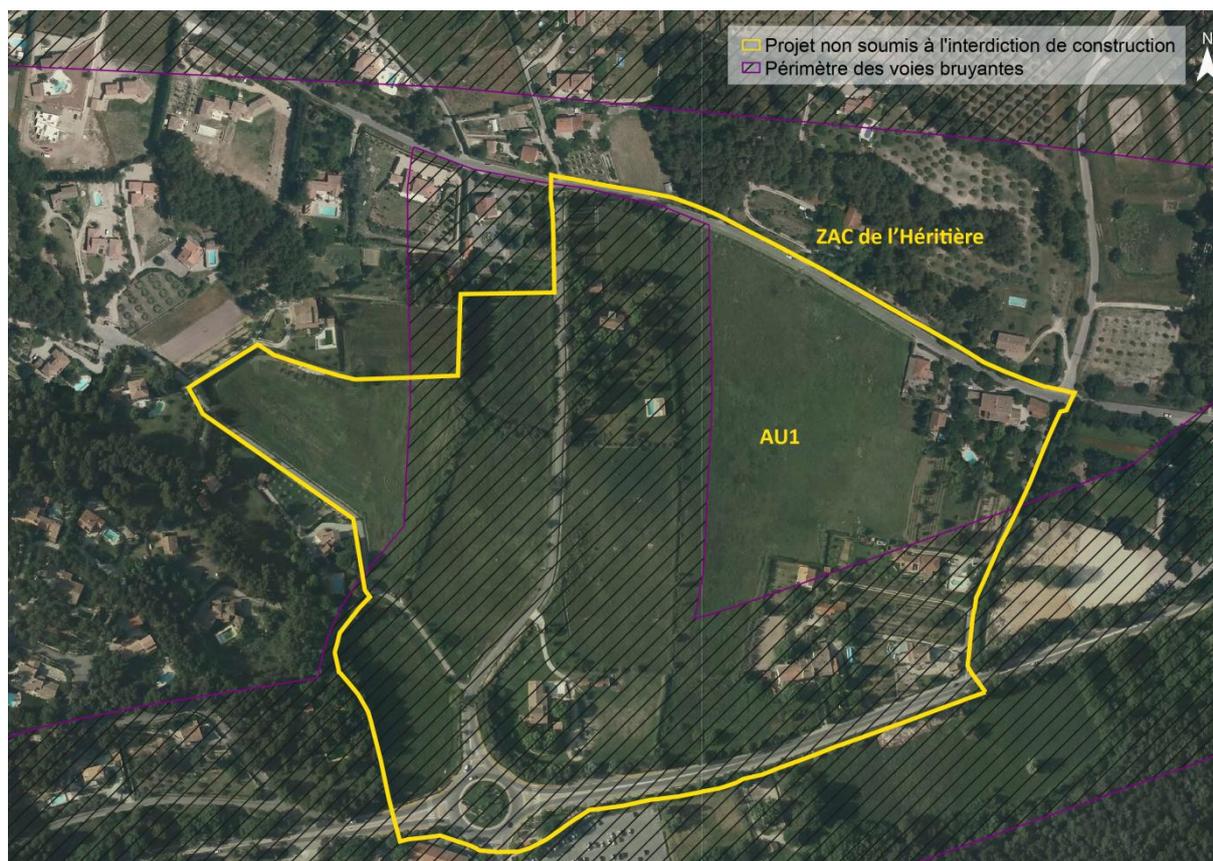
La ZAC de l'Héritière a fait l'objet d'une **évaluation environnementale** dont les conclusions sont prises en compte dans la **déclaration de projet** validée par le Préfet.

Il s'agit d'un projet d'intérêt général qui fait partie des orientations d'aménagement et de programmation (*OAP secteur n°4*) du présent PLU qui encadre sa constructibilité.

Les constructions, à l'exception des terrains recevant des équipements publics, doivent être implantées à une distance minimale de la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques, ou à l'alignement.

La suppression du retrait de 75 mètres édicté par la loi Barnier est justifiée par les spécificités géographiques locales et la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

La prise en compte des nuisances



Les nuisances relatives à la proximité de la RD10 sont principalement sonores.

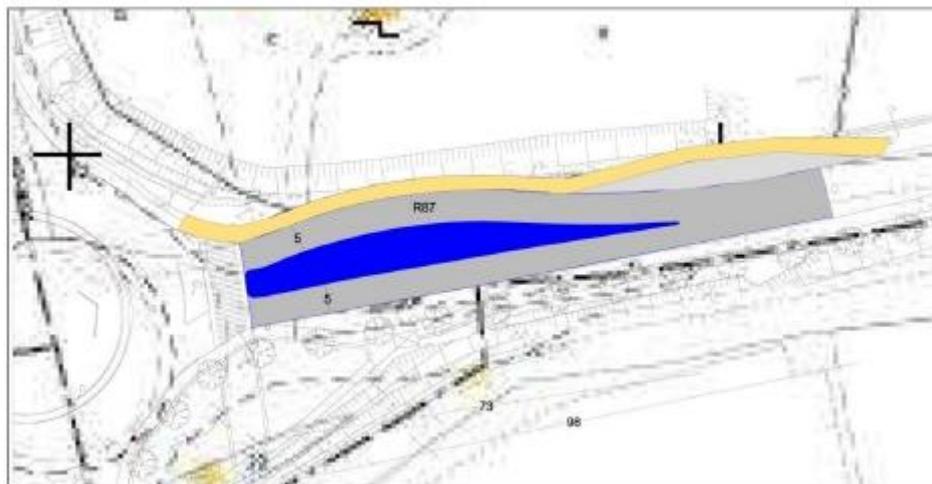
La RD10 figurant au classement des voies bruyantes interurbaines, en particulier en cas de suppression du périmètre d'inconstructibilité édicté par la Loi Barnier, les terrains situés à ses abords doivent bénéficier de mesures particulières concernant le bruit.

De manière générale, l'isolation phonique est obligatoire pour les habitations dans la zone déterminée de part et d'autre de l'axe de la RD10.

Les nuisances, notamment sonores, ont été prises en compte dans le projet en favorisant l'implantation des logements en recul de l'axe de circulation, favorisant celle des équipements publics et parkings aux abords.

même, le séparateur de voirie existant à l'Est pourrait être prolongé afin de sécuriser la sortie depuis le chemin de l'Héritière sur la RD10. Par ailleurs, la géométrie de la voie en entrée de giratoire pourrait être adaptée pour réduire la vitesse des véhicules et sécuriser les traversées piétonnes.

Il est également prévu de mettre en place de larges plateaux traversant de part et d'autre du giratoire pour sécuriser les traversées piétonnes de la RD 10.



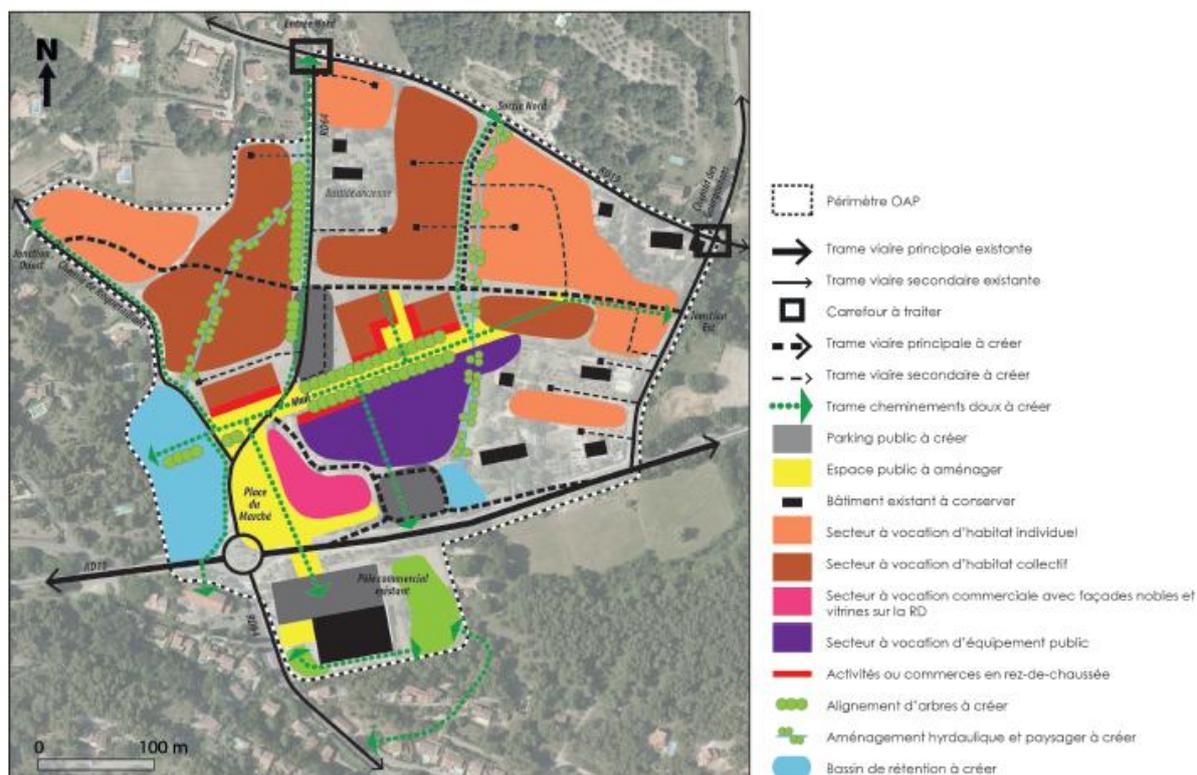
Aménagement du giratoire de la RD10

Au-delà de ce maillage viaire, le maillage interne reposera sur des circulations douces. Tout en assurant la continuité urbaine de la ZAC, ces liaisons garantiront une fluidité des déplacements à l'intérieur de ce nouveau quartier. Des voies cyclables ou des circulations piétonnes seront privilégiées sur la totalité du projet et permettront un lien avec le pôle d'équipement commercial au Sud de la RD10 via une traversée sécurisée.

Etant donné la prise en compte des impacts des axes de circulation dans l'organisation de la ZAC, la suppression de la marge de recul initiale ne présente aucune contrainte de sécurité.

Le règlement du PLU renseigne quant aux règles en matière d'accès et de voirie.

La prise en compte architecturale



Organisation de la ZAC de l'Héritière

Afin de respecter les caractéristiques de la commune tout en assurant un développement maîtrisé ne menaçant pas les équilibres ni la qualité de vie, la programmation repose sur une mixité fonctionnelle et urbaine. Ainsi, le projet s'articulera autour de :

- 3 secteurs à vocation d'habitat collectif en accroche des axes structurants ;
- 4 secteurs à vocation d'habitat individuel en limite de périmètre ;
- 3 secteurs d'activités, de commerces et de services au cœur du projet ;
- 1 secteur d'équipements publics en appui du mail central.

En bordure de la voirie principale, l'urbanisation prendra la forme de bâtiments collectifs en R+2 et en alignements discontinus dans un objectif de structuration de l'espace public mais aussi de préservation des cônes de vue sur le paysage naturelle.

Dans un souci de cohérence, les limites Est et Ouest de la ZAC viendront s'articuler par des zones d'habitat individuel en R+1 sur le tissu pavillonnaire existant.

Le site possède plusieurs atouts : des parcelles larges, bien exposées, bien desservies et une déclivité faible dans l'ensemble.

Sa situation paysagère est intéressante, grâce à un environnement assez boisé, des collines cadrant le lieu de toutes parts, le préservant tout autant que le dissimulant des autres quartiers. Les **vues lointaines**, des hauteurs du village ancien notamment, seront à prendre en compte pour le dessin architectural.

Le bâti devra prendre en compte la **hiérarchie du développement local**, en servant de lien entre les différentes époques de développement de la commune.

La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages



Insertion paysagère du projet de ZAC

Pour garantir une **insertion de l'opération dans l'environnement**, le choix a été fait d'une grande modération constructive et une réflexion paysagère a été recherchée pour tous les espaces. Une **bande verte de 10 mètres**, le long de l'axe routier, composée de plantations sera mise en place.

De plus, deux parkings en lien avec les zones commerciales seront aménagés de part et d'autre de la RD10, diminuant ainsi la proximité des infrastructures vis-à-vis de l'axe de communication.

Le végétal qui couvre les collines à perte de vue, sera largement employé pour la constitution des trames urbaines ; voies plantées d'arbres, placettes ombragées, talus plantés de haies bocagères, feuillus et arbres fruitiers dans les jardins.

L'échelle du végétal sera de 2ème grandeur le plus souvent, pour conserver l'échelle 'rurale' du site, sauf pour la prolongation du mail de la RD10 en venant sur l'avenue Charles de Gaulle, qui pourra être ombragée à son départ de feuillus. Les voies secondaires et de desserte seront de préférence plantées d'érables, de petits frênes, voire d'amandiers.

Les arbres d'origine locale, feuillus, seront à préférer pour l'ombrage des placettes, des terrasses, des accès.

L'urbanisation du site doit favoriser la liaison de l'extension villageoise du coteau Nord, à la zone commerciale, aux nombreuses habitations diffuses qui ont colonisé les collines à la fin du XXème.

En lien avec le pôle commercial existant, une aire de détente paysagée et de pique-nique sera aménagée afin d'intégrer au mieux cette construction dans son environnement.

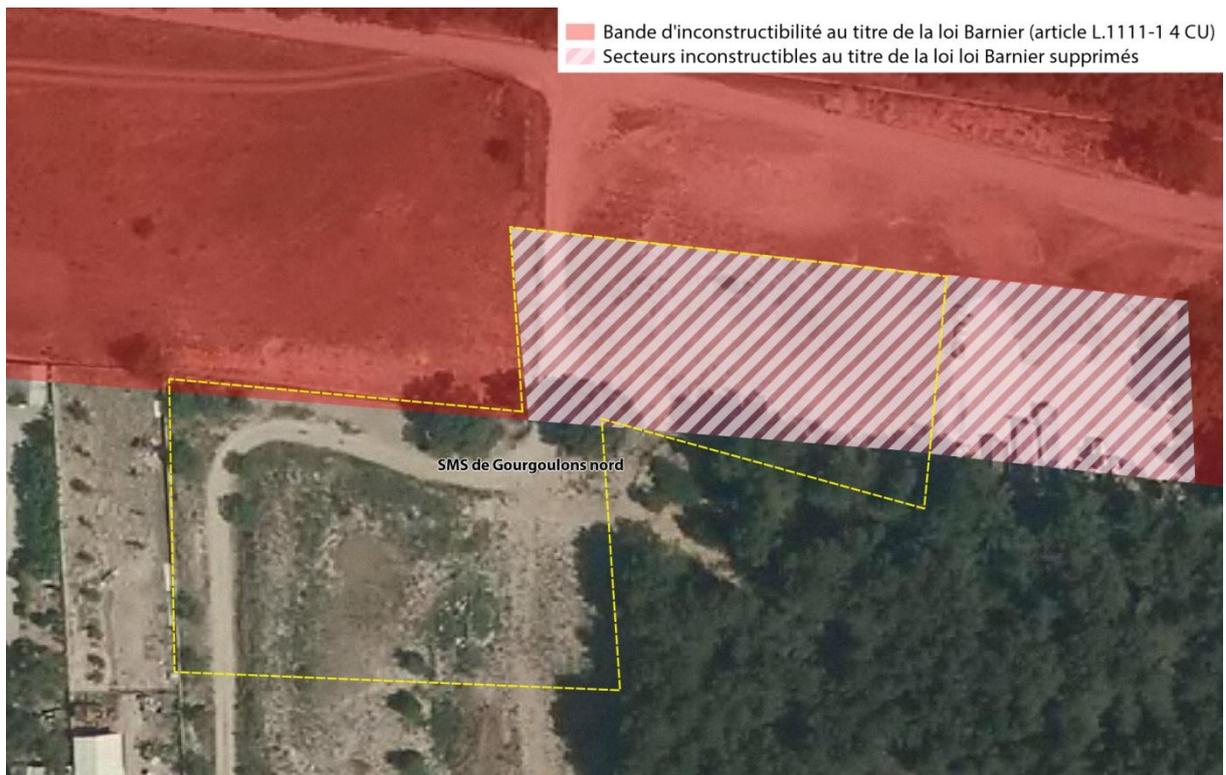
Cette opération se situe à la lisière entre le tissu urbain et les espaces très pavillonnaires voire les espaces ruraux.

L'aménagement de la ZAC vise plusieurs objectifs : le respect du contexte naturel (topographie, parcours de l'eau, végétal), le renforcement de l'identité végétale de ce lieu entre zone urbaine et campagne et la densité des formes urbaines.

Site n°2 : Site des Gourgoulons, secteur de mixité sociale (SMS)



La continuité nord de la ZAC de l'Héritière

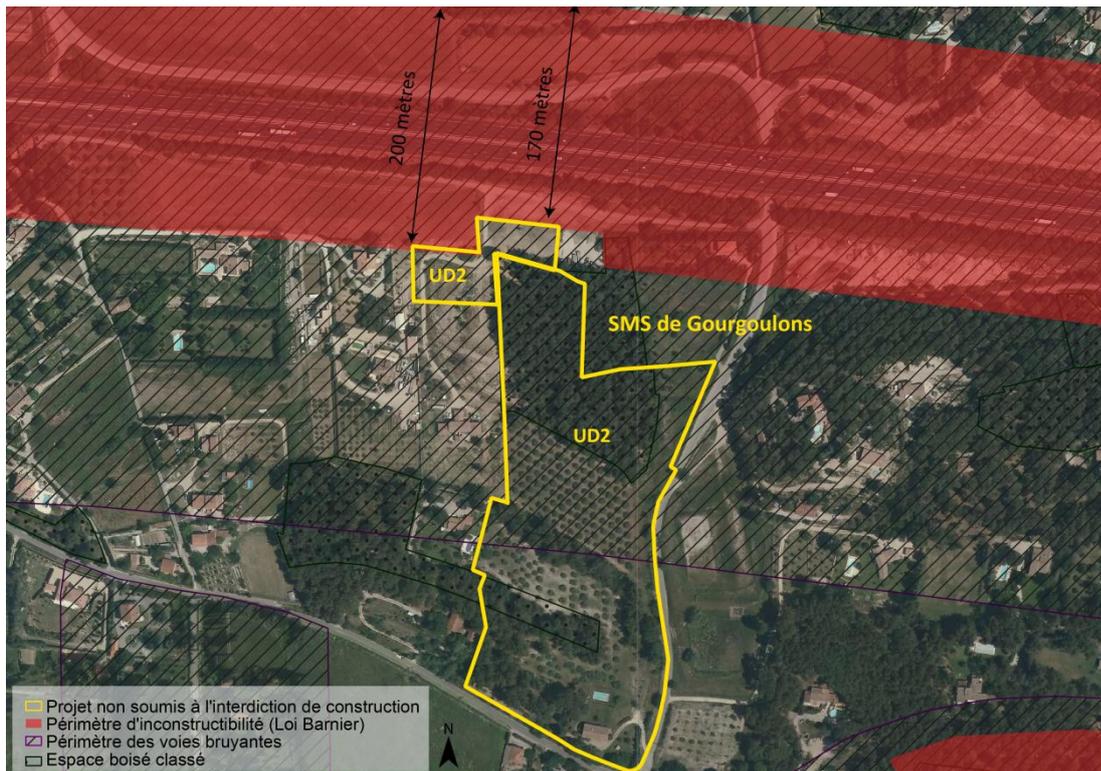


Situé au Sud de l'A8, le secteur de Gourgoulons est connecté facilement à la RD10 à l'Est via la RD19 ou la route de Coudoux. Cette zone est dans la continuité Nord de la ZAC de l'Héritière, future polarité de quartier accueillant notamment les écoles, et devra permettre de poursuivre l'urbanisation engagée sur la ZAC.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (*OAP de déplacement - sous-secteur n°3*) et d'une servitude de mixité sociale qui précisent les conditions de sa constructibilité.

La bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de la voie édictée par la loi Barnier est réduite de 30 mètres au sud sur la partie concernée par la servitude de mixité sociale (ainsi qu'une partie à l'est, anthropisée). Cette réduction est justifiée par les spécificités géographiques locales et la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

La prise en compte des nuisances



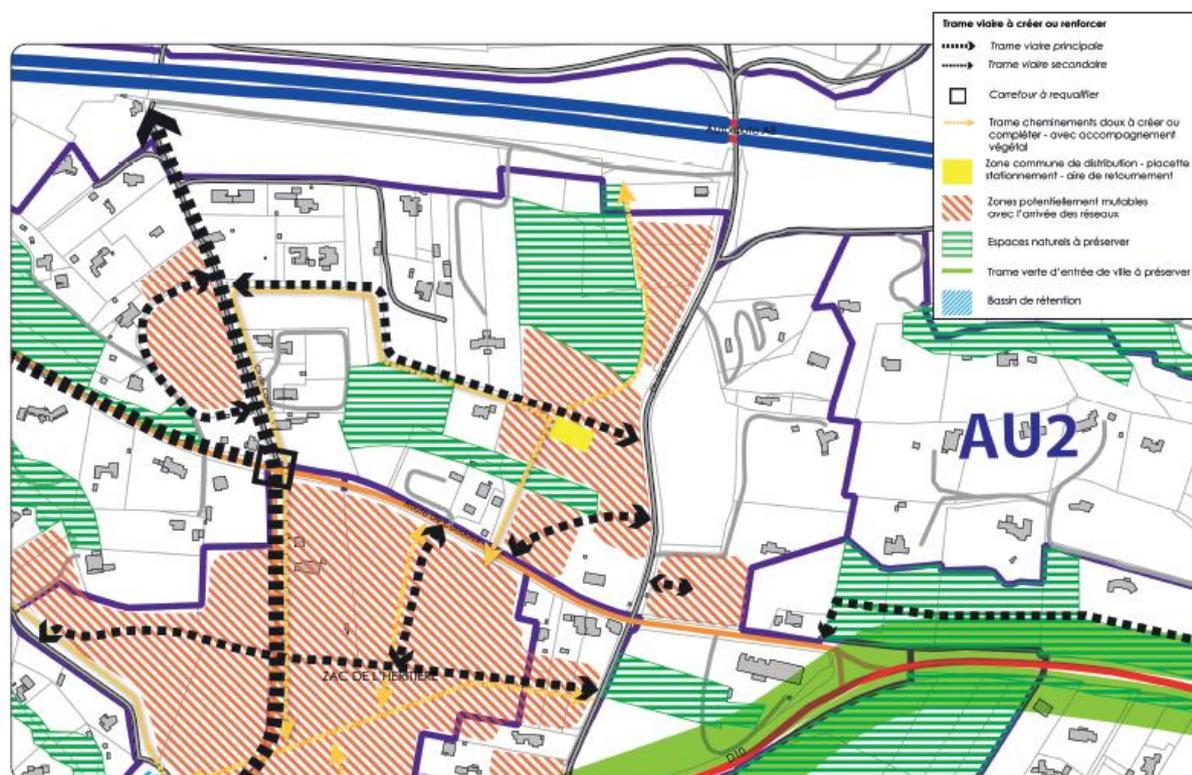
Etant donné que l'A8 figure au classement des voies bruyantes interurbaines, les terrains situés à ses abords bénéficient de mesures particulières concernant le bruit.

L'isolation phonique est obligatoire pour toutes les nouvelles habitations dans la zone déterminée de part et d'autre de la chaussée : sur une bande de 300 mètres.

Ainsi, toutes les constructions devront se conformer aux prescriptions en vigueur afin de limiter les nuisances causées par la proximité de l'A8.

De plus, le projet devra prévoir un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'A8 afin de limiter les nuisances sonores liées à l'autoroute.

La prise en compte de la sécurité



Extrait de l'OAP de déplacement du secteur

Le projet devra prévoir un **recul d'au moins 10 mètres** par rapport à l'A8 aussi afin d'assurer la sécurité vis-à-vis de l'axe de communication. Les places de stationnements et espaces libres seront privilégiés aux abords de l'A8, tandis que les logements le seront au Sud, en retrait.

Aucun accès direct sur l'autoroute ne sera possible depuis ce secteur.

D'autre part, des **cheminements doux** seront créés à travers une connexion Est-Ouest piétonne et viaire entre le chemin de Cauvet et le chemin des Gourgoulons. Cette connexion vise à désenclaver les parcelles existantes au cœur et à urbaniser les deux extrémités côté chemins.

Une continuité piétonne Nord-Sud permettra de relier les nouveaux secteurs urbanisés à la ZAC de l'Héritière. La traversée de la RD19 fera l'objet d'une attention particulière.

De par les mesures préconisées pour l'aménagement du site et sa sécurité vis-à-vis de l'A8, la suppression de la marge de recul initiale ne présente aucune contrainte quant à la sécurité liée à la présence de l'A8.

La prise en compte architecturale

La qualité architecturale sera prise en compte, à travers les règles fixées en termes d'hauteur de constructions et d'aspect extérieur des zones du règlement du PLU afin que l'aménagement du site s'intègre en harmonie avec le patrimoine bâti du secteur.

Le bâti devra prendre en compte la hiérarchie du développement local, en servant de lien entre les différentes époques de développement de la commune.

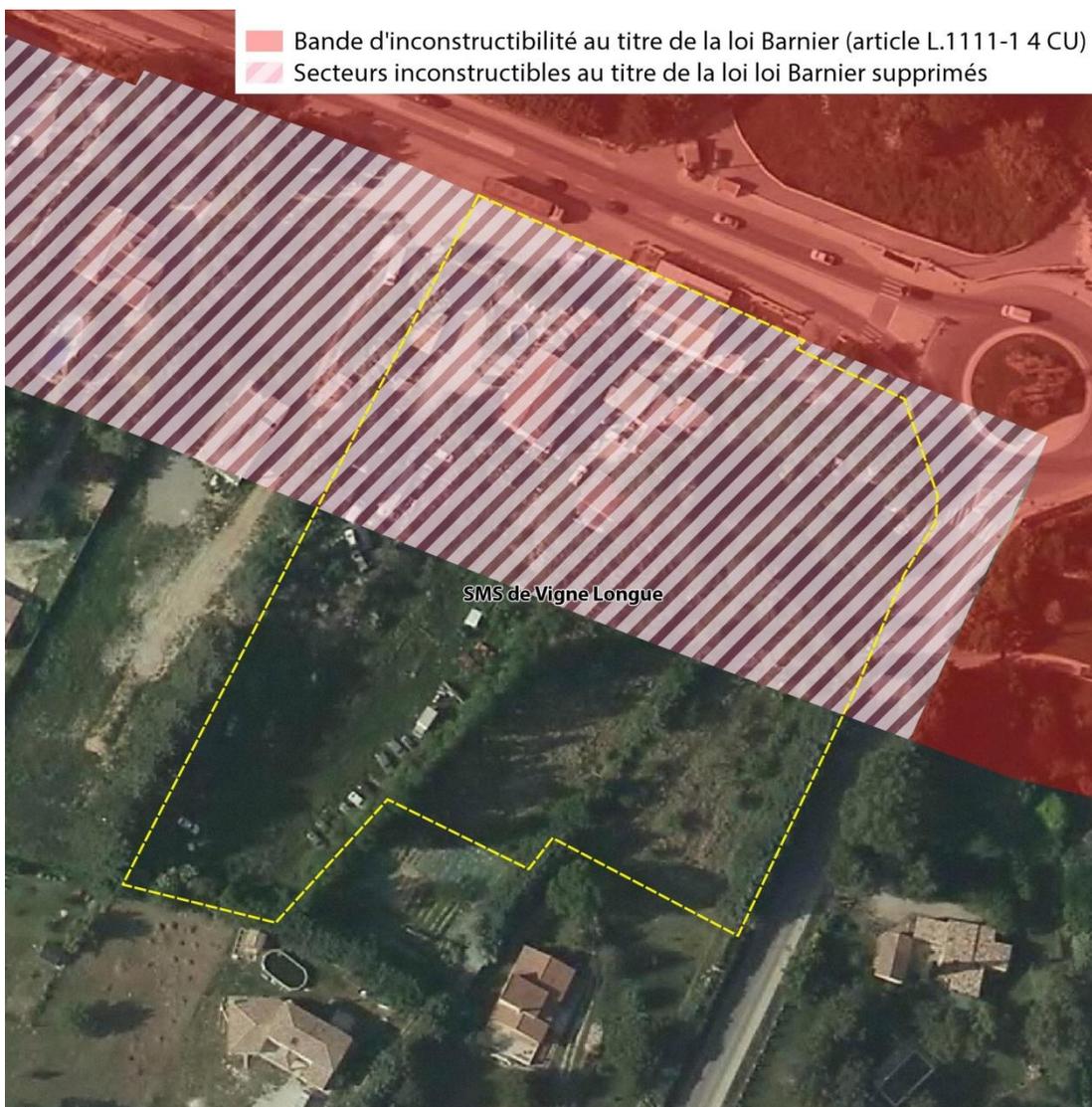
La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Ce secteur, situé au Nord de la ZAC de l'Héritière bénéficie grâce à sa situation d'un fort potentiel de développement. Il nécessitera une réflexion d'ensemble afin de parvenir à un projet cohérent, correspondant aux objectifs démographiques fixés par la commune et respectant les espaces naturels alentours. A noter que la zone comprend des espaces boisés classés.

L'urbanisation « naturelle » le long du chemin de Cauvet devra s'articuler sur un axe transversal viaire et un autre piéton afin de garantir la distribution des nouveaux secteurs urbanisés et des tissus existants.

Il s'agira d'une zone de mixité sociale sur laquelle 176 logements dont 71 logements sociaux sont prévus. La création d'une liaison entre le chemin de Coudoux et le chemin de Roque Taillant permettra de développer l'urbanisation du secteur et d'éviter un lotissement en impasse sur la ZAC de l'Héritière.

Afin de limiter l'impact visuel de l'A8 et la rupture paysagère, un alignement végétal pourra être créé.

Site n°3 : Vigne Longue, secteur d'OAP**Une position stratégique au carrefour de la RD10 et de la RD64A**

Eloignée d'environ 1,4 km de la centralité commerciale de l'Intermarché et d'environ 2 km du centre villageois, cette zone pavillonnaire souffre de sa déconnection avec le reste de la ville. Cet éloignement géographique est renforcé par un double cloisonnement, lié à la fracture créée par la RD10, auquel il bénéficie pourtant d'un accès immédiat, et à l'absence de centralité de quartier, d'équipements ou de commerces. Les habitants sont donc entièrement dépendants des centralités annexes, sans pour autant bénéficier de liaisons sécurisées vers ces dernières.

Par ailleurs, le site offre des réserves foncières et un environnement paysager de qualité qui lui confèrent un potentiel de densification mesurée.

La mise à profit du foncier disponible fait émerger l'opportunité d'un décroisement du quartier de la Vigne Longue, permettant d'affirmer sa vocation urbaine.

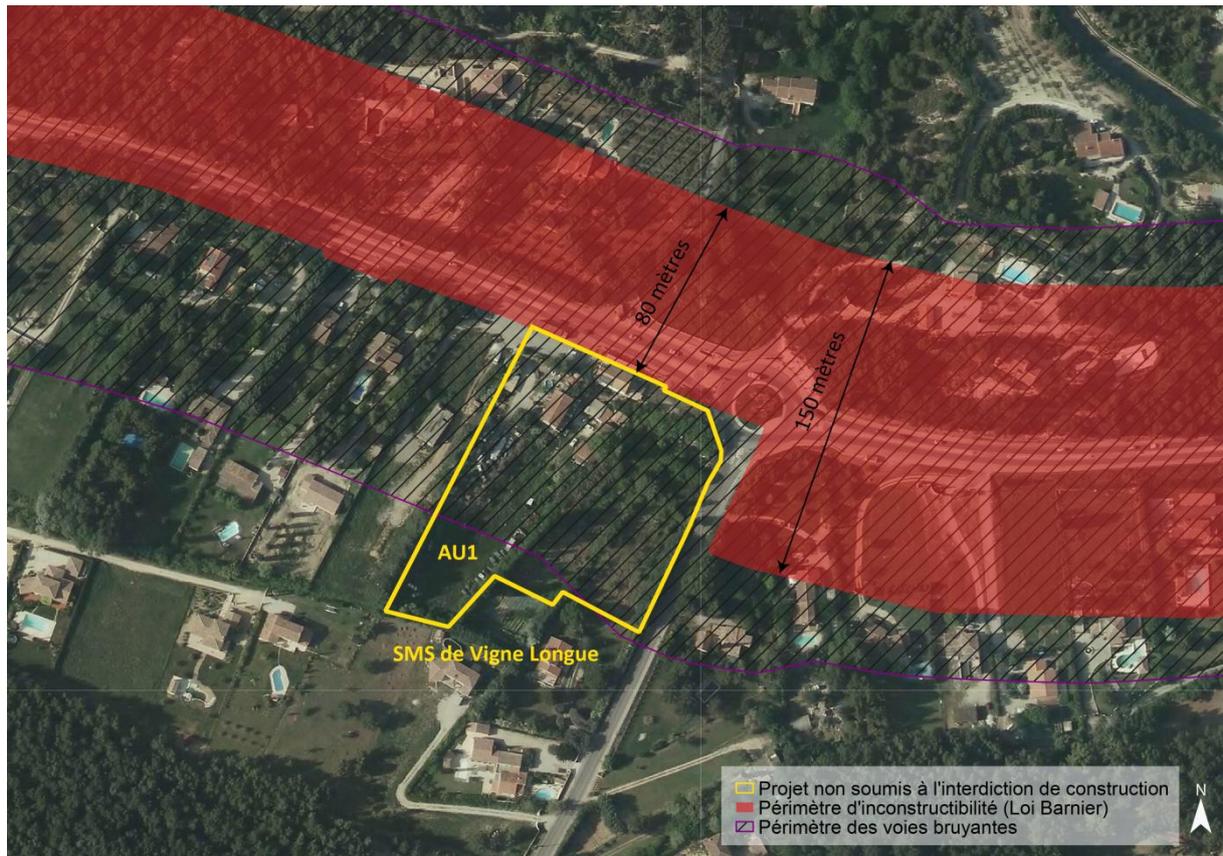
Cette zone fait l'objet dans le PLU, d'une orientation d'aménagement et de programmation (*OAP secteur n°3*) qui précise les règles de constructibilité et d'une servitude de mixité sociale (SMS).

L'aménagement du quartier se devra dès lors de :

- Permettre la création d'une centralité de quartier garantissant son attractivité ;
- Proposer une mixité des formes bâties, des programmes et des populations ;
- Comporter un volet environnemental fort, en cherchant notamment à valoriser le patrimoine paysager de qualité et en limitant les émissions polluantes ;
- Assurer la gestion des eaux pluviales ;
- Faciliter l'accessibilité du quartier en encourageant les déplacements doux intra et inter-quartiers et en améliorant la desserte en transports en communs.

La suppression de la bande d'inconstructibilité de la loi Barnier sur le périmètre d'OAP est justifiée par les spécificités géographiques locales et la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

La prise en compte des nuisances



La RD10 figurant au classement des voies bruyantes interurbaines, les terrains situés à ses abords bénéficient de mesures particulières concernant le bruit.

L'isolation phonique est obligatoire pour toutes les nouvelles habitations dans la zone déterminée de part et d'autre de la chaussée : sur la RD 10, il s'agit d'une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Ainsi, plus de trois quarts des constructions devront se conformer aux prescriptions en vigueur afin de limiter les nuisances causées par la route départementale.

La prise en compte de la sécurité

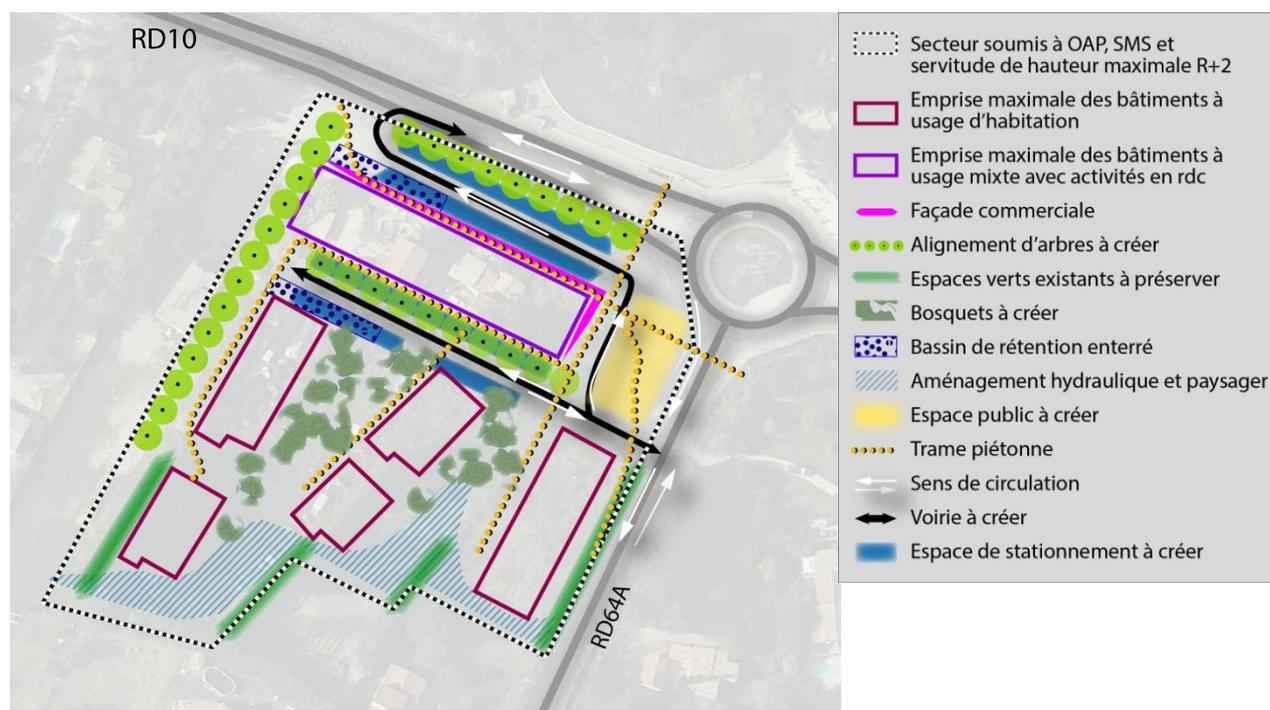


Schéma d'organisation de l'OAP de Vigne Longue

L'accessibilité du site sera assurée par :

- Une entrée unique du site depuis la RD64A (ou l'avenue Victor Hugo) via une allée spécifique ;
A partir de cette entrée, deux voies spécifiques offrant des places de stationnement seront aménagées pour garantir la desserte des commerces et des logements. Ces places seront situées aux abords de la RD10 et les habitations en retrait pour assurer la sécurité du site.
- Une contre-allée à sens unique au nord desservant spécifiquement les commerces et permettant la sortie des automobiles sur la RD10 ;
- Une sortie par la RD64A, sécurisée par la création d'un nouveau carrefour ;
- Une rue interne privée de desserte de tous les logements.

L'organisation sera la suivante :

- Des commerces au Nord via une contre-allée à sens unique parallèle à la RD10 et débouchant sur cet axe départemental ;
- Des logements au cœur de l'îlot via une rue privée interne à double sens prolongée en limite Ouest.

Pour limiter la place de la voiture, trois chemins piétons perpendiculaires à cette rue interne s'étendront au cœur du site pour assurer la desserte des cinq bâtiments. Des mesures seront prises pour garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) et aux poussettes. Pour renforcer et encourager les liaisons douces, le système viaire sera complété par une allée piétonne.

Ainsi, la suppression de la marge de recul initialement prévue par la Loi Barnier ne présente aucune contrainte de sécurité liée à la RD10. Le règlement du PLU renseigne quant aux règles en matière d'accès et de voirie.

La prise en compte architecturale

En appui de la RD10 et de la RD64A, le futur quartier de la Vigne Longue devra souligner son rapport avec ces deux axes tout en conservant l'environnement paysager du site.

La hauteur de construction limitée à R+2 (10 mètres de hauteur) a pour objectif de garantir la qualité architecturale du projet. De plus, l'aspect extérieur des bâtiments devront respecter certaines règles pour rester en accord avec l'architecture globale du quartier.

Le projet devra s'attacher à mettre en scène la route d'Aix-en-Provence à Berre l'Etang (RD10) par un front bâti attractif et commercial et à protéger l'avenue Victor Hugo (RD64A) qui mène vers le village par des rideaux d'arbres. Il s'agit autrement dit d'« un programme résidentiel et d'activités dans un jardin » articulé autour d'une place publique.

Le projet reposera sur un front bâti à vocation d'activités, de commerces, de services permettant une **coupure visuelle entre la RD10 et les logements** prévus dans partie Sud du site.

Implanté en retrait, ce bâtiment assurera la mise en place d'une **contre-allée avec stationnement** qui sera prolongée par une **esplanade plantée**.

La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Ce secteur se situe dans une zone urbanisée de la commune, de ce fait il bénéficie d'un fort potentiel de développement afin de répondre aux objectifs de croissance démographique de la commune.

La zone proposera des activités, commerces, services et habitats.

A l'intérieur du site, 5 bâtiments d'habitat collectif proposeront une offre de 88 logements exclusivement en accession. La programmation se décline de la façon suivante :

- Bâtiment A : vocation mixte avec environ 1 000 m² de commerces au rez-de-chaussée et 38 logements sociaux en R+1 et en R+2 ;
- Bâtiment B : 22 logements en accession en R+2 ;
- Bâtiment C : 10 logements en accession en R+1 ;
- Bâtiment D : 15 logements en accession en R+2 ;
- Bâtiment E : 11 logements en accession en R+2 ;
- Bâtiment F : 30 logements en accession en R+2.

Concernant l'intégration paysagère, une forte végétalisation du site sera apportée à travers la plantation de 85 arbres de première grandeur pour tendre vers un esprit de « jardin habité ».

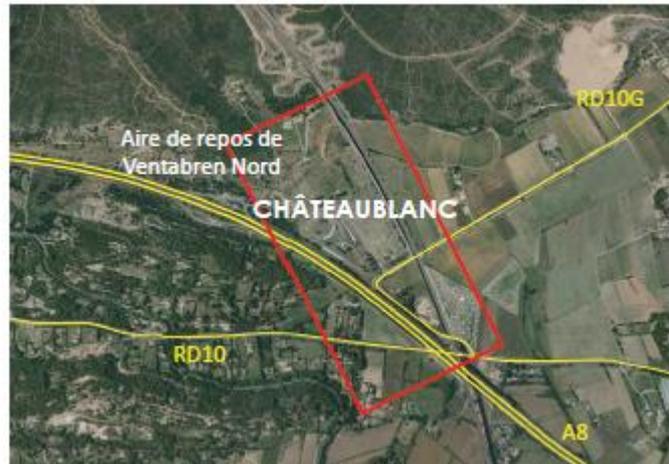
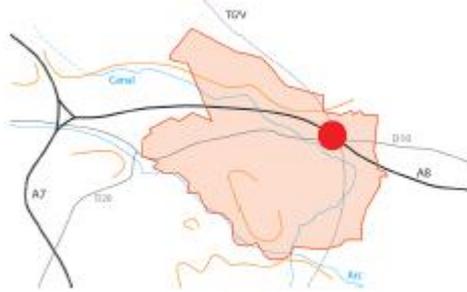
Ce projet paysager reposera sur une esplanade plantée de muriers-platanes s'ouvrant à la fois sur le giratoire RD10/RD64A, et les terrasses devant les commerces. Ce mail assurera ainsi depuis Aix-en-Provence une **entrée de ville « verte »**. A partir de cet espace public, plusieurs percées plantées convergeront vers le cœur du site où des bosquets denses d'arbres hydrophiles seront disséminés entre les bâtiments.

En bordure des axes existant et en projet, des alignements d'arbres souligneront le périmètre du site et intégreront au mieux les futures constructions dans l'environnement.

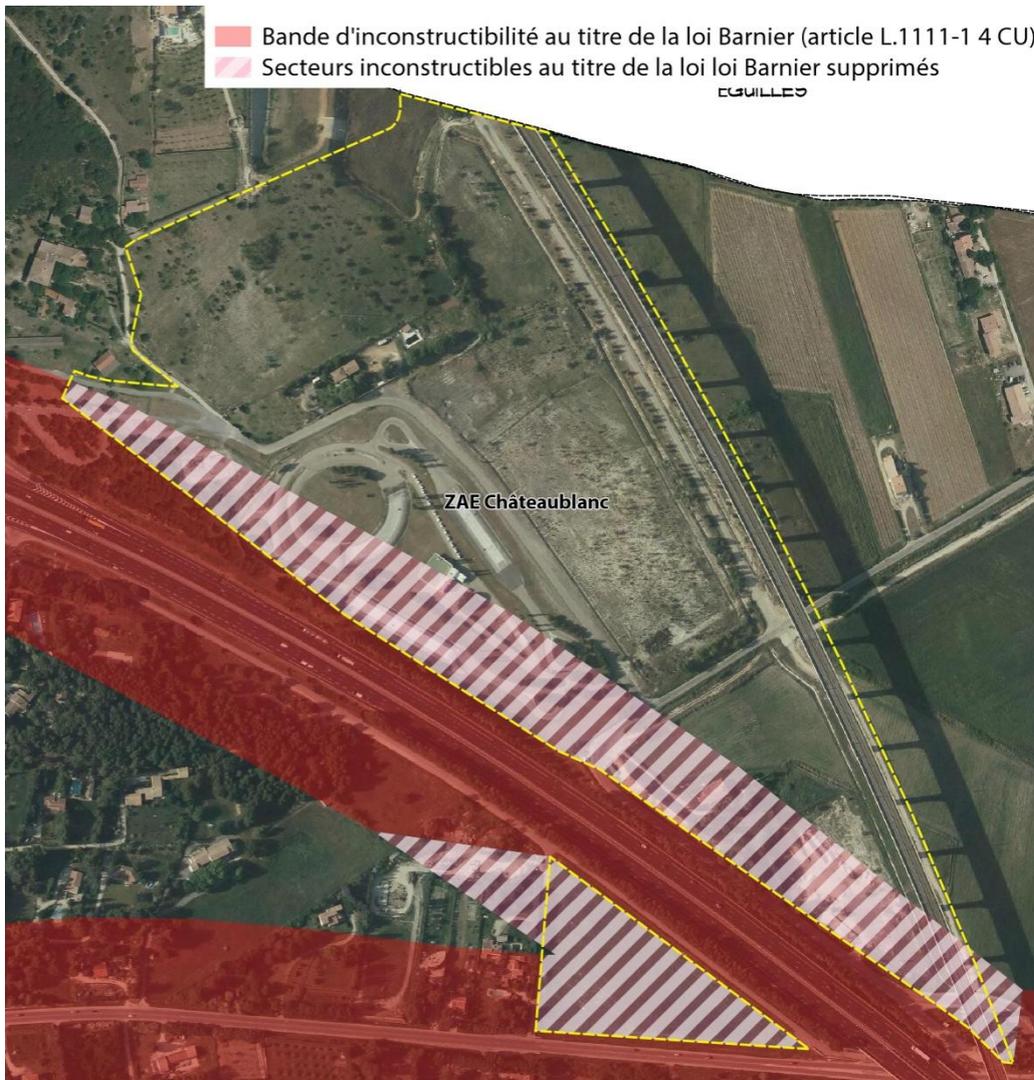
Dans la mesure du possible, les haies et les arbres isolés seront conservés à l'instar des plantations existantes de thuyas, de peupliers et de cyprès en partie Sud.

Concernant le traitement des eaux pluviales, deux bassins de rétention seront enterrés au Nord des bâtiments à usage de commerces et d'habitat. Ce dispositif sera complété par un troisième système de rétention en limite sud du périmètre. Il sera entièrement paysagé de type « prairie de rétention ».

Site n°4 : Zone d'activités économiques de Château Blanc



Un unique espace communal exclusivement dédié aux activités économiques



Le site de Château Blanc se situe à l'Est du territoire communal de Ventabren surplombé par l'imposant viaduc des Pontails et blotti à l'extrémité occidentale de la plaine agricole d'Eguilles. A 2,5 km du centre-village et à proximité directe des quartiers pavillonnaires, le site est en bordure de l'A8 et de la RD10. Il a par conséquent de bonnes dispositions en termes de perception et d'accessibilité par les riverains et les automobilistes de passage.

Il s'agit de renforcer l'emploi et l'activité sur le territoire de Ventabren. De par sa position géographique, ce secteur correspond à un délaissé agricole en friche, impropre au développement agricole car ceinturé d'infrastructures qui en impacte le potentiel exploitable à long terme, et impropre à l'habitation du fait des nuisances (en particulier acoustiques).

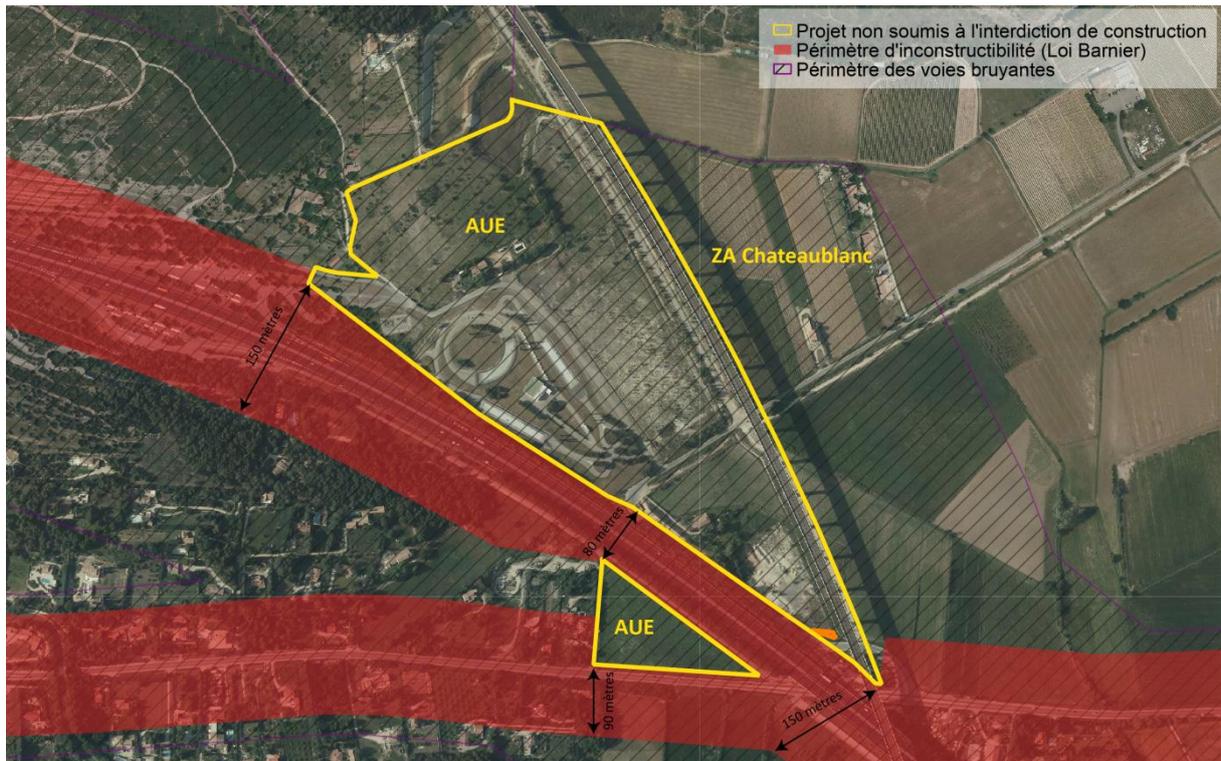
Les points clés du projet économique retenu sont en corrélation avec les enjeux communaux identifiés :

- Un territoire attractif économiquement mais un secteur concurrentiel fort ;
- Des besoins liés à la fonction résidentielle de l'ouest du Pays d'Aix ;
- Une difficulté à se positionner en complément des grands pôles industriels et tertiaires à proximité ;
- Une activité commerciale à localiser de façon préférentielle dans le centre et le quartier de l'Héritière ;
- Un marché des bureaux qui se tend, un stock qui s'accroît : produit à limiter très fortement ;
- Des besoins surtout en locaux d'activités et petits fonciers (en moyenne < 2 000 m², une majorité entre 700 et 1 500 m²) ;
- Des activités préférentielles ciblées : BTP et artisanat, services aux entreprises, automobile, commerce de gros, petites Industries dont agroalimentaire.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (*OAP secteur n°5*) qui précise les conditions de sa constructibilité.

La diminution des retraits de 100 mètres de part et d'autre de la voie A8 et 75 mètres de la voie RD10 édictés par la loi Barnier à, respectivement, 30 et 15 mètres est justifiée par les spécificités géographiques locales et la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

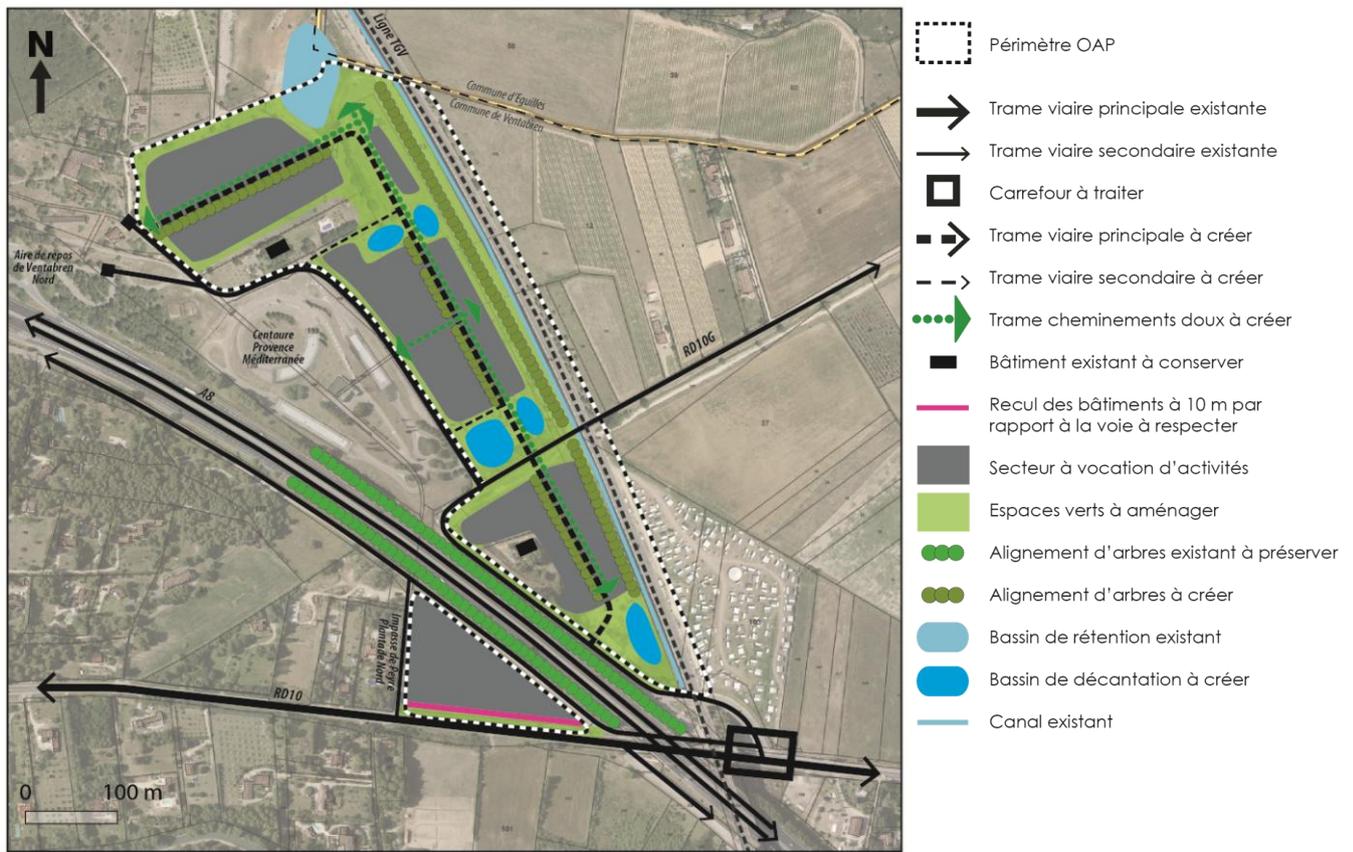
La prise en compte des nuisances



Etant donné que l'A8 et la RD10 figurent au classement des voies bruyantes interurbaines, les terrains situés à leurs abords bénéficient de mesures particulières concernant le bruit. Sur l'A8 il s'agit d'une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie et sur la RD10 de 100 mètres.

Etant donné que la ZA de Château Blanc est uniquement dédiée aux activités économiques, donc ne créera pas d'habitations, les mesures d'isolation phoniques issues de l'arrêté préfectoral du 9 Mai 2016 ne sont pas obligatoires mais seront favorisées.

La prise en compte de la sécurité



Extrait de l'OAP de secteur de Château Blanc

Traversé par la RD10G, le site sera accessible par une seule « porte d'entrée » permettant une **desserte unique** des deux parties de la zone au Nord de l'A8.

L'option retenue est de déplacer l'entrée actuelle, jugée dangereuse du fait de la proximité avec le virage, et difficilement exploitable pour la partie basse. Le projet s'articulera ensuite autour d'une voie centrale à double sens qui redessinera l'entrée du futur quartier économique.

D'une largeur de 6 mètres, cet axe principal sera doublé par un espace vert comportant des arbres de hautes tiges et des buissons, du stationnement et des trottoirs. Des voies de desserte à sens unique utilisant au mieux les chemins et voies existantes, avec un bouclage complet (sauf sur la partie basse, pour ne pas créer un deuxième accès sur la RD) compléteront le maillage viaire.

En accroche de la RD10 qui traverse la commune selon un axe Est- Ouest, la zone au Sud de l'A8 sera desservie directement depuis cet axe.

La liaison de cette zone avec le centre-village de Ventabren et les futurs pôles comme l'Héritière à la ZAE est également envisagée via des **itinéraires de déplacement doux** (pistes cyclables, trottoirs, circuits paysagers) et un fléchage adapté. Ces initiatives pourront être également étendues en direction des communes d'Eguilles et de Coudoux.

L'adaptation de la trame viaire permettra de prendre en compte les impacts de la RD10 et ainsi sécuriser le site. De plus, le retrait par rapport à l'axe matérialisé par une allée d'arbres existants sera conservé.

Les accès à chaque lot ont été formellement définis dans le Cahier des Charges s'appliquant à la zone d'activités. Tout autre ou nouvel accès ne pourra être autorisé, sauf en cas de demande expresse de la ville, argumentation motivée du porteur e projet et avis préalable de l'architecte coordonnateur.



Plan de repérage des accès aux lots.

La prise en compte architecturale

Planifié dans le cadre d'une Zone d'Activités Économique (ZAE) sur la partie nord, le site doit permettre de concilier les enjeux de fonctionnalité qu'impose un projet pour le développement économique, avec les enjeux environnementaux et paysagers.

Un cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères du Parc d'Activités économiques de Château Blanc s'impose au règlement du PLU et est annexé à celui-ci.

Le projet devra également prendre en compte un ensemble de servitudes d'utilité publique grevant une partie du site.

Afin de prendre en compte les différents enjeux, des règles strictes d'implantation des constructions, de qualité architecturale et d'emprises au sol limitées seront privilégiées. Le Cahier des charges définit des règles précises concernant l'aspect extérieur des constructions, en matière de couleurs, matériaux, toitures, menuiseries, ferronneries, serrurerie, clôtures, portails, enseignes, etc.

Ainsi, des CES minimum seront de 40% afin d'assurer une densification du site, et des marges de recul seront imposées à l'intérieur de la zone pour garantir un alignement sur voie et créer une harmonie paysagère et une homogénéité bâtie.



Aménagement de l'entrée des lots

L'aménagement architectural de l'entrée des lots a été planifié en amont. Il prévoit une harmonie de traitement des entrées grâce à un traitement architectural qualitatif et uniforme de l'ensemble.

Le traitement architectural répond aux objectifs de minéralité et de sobriété qui seront recherchés sur l'ensemble de la zone au travers d'un parti bi-chromique (blanc-gris).

BLANC :	RAL : 9016 «Blanc Traffic»
GRIS :	RAL : 7030 «Gris Pierre»

L'objectif est de conserver une entrée de ville homogène et végétalisée de part et d'autre de la RD10. La même logique d'homogénéisation et de végétalisation s'appliquera dans la zone d'activité.

La perspective ci-dessous illustre l'effet attendu.



Perspective sur avenue centrale.

La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages



La zone d'activités sera exclusivement dédiée à l'accueil d'entreprises et concernera principalement des petites et moyennes entreprises artisanales, du BTP, du secteur automobile, des services aux entreprises et de petites unités industrielles non polluantes. Seront exclues les activités commerciales, sauf le commerce de gros. La zone devra limiter le développement d'une offre tertiaire composée uniquement de bureaux. Le logement y sera interdit.

Les entreprises qui viendront s'installer devront remplir des critères tels qu'assurer un traitement paysager à la parcelle ou encore offrir une qualité des bâtiments en utilisant des éco-matériaux, avec des aménagements intégrant l'utilisation des énergies renouvelables.

Le projet s'articule autour d'une voie centrale et intègre un traitement paysager qualitatif en profitant des boisements existants et des besoins de rétention pluviale. Les constructions existantes conservées dans la partie Nord devront être considérées comme des espaces de transition, des coupures vertes. Ainsi, l'insertion paysagère du projet reposera sur la création d'une **trame verte et bleue** se basant sur les réseaux existants, les canaux (dont le réseau du Canal de Provence) et les « vestiges » des anciens vergers.

Pour des raisons de fortes contraintes hydrauliques sur l'ensemble du bassin versant et sur le site du parc d'Activités Château Blanc, les espaces imperméabilisés devront être réduits au minimum possible. Les aménagements des lots devront rester conformes aux dispositions du Dossier Loi sur l'Eau du Parc d'Activités Château Blanc.

Le règlement du PLU impose qu'un minimum de 40% de la surface des terrains soit traité en espaces perméables.

Face aux enjeux environnementaux multiples présents sur le site (nuisances, risques, périmètres de protection, nécessité de continuités), l'aménagement sera réalisé en cohérence avec les milieux naturels et sera accompagnée de plantation pour assurer à la

fois une bonne qualité paysagère et d'usage. Dans cet objectif, des essences végétales locales seront privilégiées et plantées en bordure des voiries afin de créer des **coupures visuelles et auditives**.

Le cahier des Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la zone venant compléter les règles du PLU, définit précisément les essences végétales autorisées, par type : arbres de hautes tiges (chêne vert, eucalyptus, peuplier blanc, pin parasol, pin d'alep, micocoulier), grimpants (chèvrefeuille, jasmin étoilé, clématite blanche, vigne vierge), ornementation, massifs et haies (laurier blanc, olivier, laurier thym, éléagnus)

Des règles strictes d'implantation des constructions, de qualité architecturale, d'emprises au sol limitées, renforceront ces dispositifs.

L'implantation des constructions principales devra se faire à 6 mètres des emprises voies publiques principales et les clôtures à 1 m afin de garantir une harmonie sur l'ensemble de la zone. Un recul de 3 mètres minimum sera admis par rapport aux emprises des voies secondaires.

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 60% de la surface du terrain. La hauteur maximale sera limitée à 11 mètres.

La gestion des eaux pluviales sera assurée à la parcelle en favorisant l'infiltration et l'aménagement paysager des espaces de rétention. Une greffe des nouvelles installations hydrauliques sera également réalisée sur les systèmes existants mis en œuvre par la SNCF dans le cadre de la construction de la LGV.



Aménagement paysager de la ZA de Château Blanc